

Trabajo Fin de Grado

Análisis de inversión y financiación en un
proyecto sobre un negocio turístico en el
mundo rural

Autor/es

Pilar Lasala Royo

Director/es

Ruth Vicente Reñé

Análisis de inversión y financiación en un proyecto sobre un negocio turístico en el mundo rural

Investment and financing analysis in a project about a touristic business in the rural area

Autora: Pilar Lasala Royo

Directora: Ruth Vicente Reñé

Grado de Administración y Dirección de Empresas

Resumen

Este trabajo consiste en el análisis de la inversión y financiación de un nuevo proyecto de inversión, en concreto una casa rural. La despoblación en el mundo rural ha conllevado graves problemas, es por ello por lo que la apertura de una casa rural supone la reactivación de la economía y la mejora de dichos entornos. El turismo rural se trata de un subsector del turismo que se encuentra al alza en la actualidad y en concreto, la casa rural se va a situar en La Fresneda, comarca del Matarraña, lugar de gran importancia en Aragón caracterizado por sus pueblos y alrededores de una belleza espectacular.

La casa rural será ecológica, elemento diferenciador de la competencia, ofreciendo aspectos importantes en la actualidad para los clientes, como una página web actualizada con todos servicios detallados y con posibilidad de reserva online.

En este proyecto se analiza diferentes aspectos llevando a cabo un completo plan de empresa. Finalmente, se llega a la conclusión que se trata de un negocio viable en el largo plazo.

Abstract

This dissertation consists of the analysis of the investment and financing of a new investment project, specifically a rural house. The depopulation in the rural world has had serious problems, for this reason the opening of a rural house supposes the reactivation of the economy and the improvement of these environments. Rural tourism is a subsector of tourism that is currently on the rise and this project of rural house will

be located in La Fresneda, Matarraña region, a place of great importance in Aragon characterized by its towns and surroundings of a spectacular beauty.

The rural house will be ecological, a differentiating element from the competition, offering currently important aspects for clients, such as an updated website with all detailed services and with the possibility of booking online.

In this project, different aspects are analyzed taking a complete business plan. As a result we can conclude that it is a viable business in the long term.

Palabras clave

Casa rural, proyecto de inversión, viabilidad.

Keywords

Rural house, investment project, viability.

Índice

1. Introducción	5
2. Antecedentes	6
2.1. Situación del turismo rural en España y en Aragón	6
2.2. Situación geográfica.....	7
2.2.1. Entorno climático e hidrográfico.....	8
2.2.2. Flora y fauna.....	8
2.2.3. Lugares de interés, espacios y monumentos	9
3. Análisis del entorno.....	9
3.1. Definición del sector de actividad.....	10
3.2. Análisis del entorno genérico	10
3.3. Análisis del entorno específico	12
3.3.1. Competencia.....	12
3.3.2. Análisis DAFO.....	15
4. Forma jurídica de la empresa	15
4.1. Principales formas jurídicas	15
4.2. Selección de una estructura jurídica para la empresa.....	17
5. Plan de marketing.....	17
5.1. Producto y precio	17
5.2. Posicionamiento	18
5.3. Distribución y promoción.....	19
6. Plan de recursos humanos	20
6.1. Necesidades del personal	20
7. Plan económico financiero	21
7.1. Inversión inicial.....	21
7.2. Financiación	22
7.3. Previsión de ingresos.....	23
7.4. Previsión de gastos	25
7.5. Flujos de caja.....	26
7.6. Criterios de valoración	28
7.7. Análisis de sensibilidad.....	29
8. Conclusiones	30
9. Bibliografía	32
10. Anexos.....	36

1. Introducción

El tema del presente trabajo fin de grado ha sido escogido debido al interés por el mundo rural, que está sufriendo una rápida despoblación, ya que las personas se han ido concentrando en las ciudades a lo largo de los años. Esto supone graves problemas en el entorno rural, donde se ha alcanzado niveles de envejecimiento muy superiores a los habituales, y la agricultura tradicional extensiva, que supone la mayoría de los trabajos en los pueblos, ha sufrido graves consecuencias viéndose disminuida (Pinilla y Sáez, 2017), teniendo como resultado el decrecimiento o desaparición de algunos productos cultivados en el campo. Además, la despoblación rural conlleva la degradación de los paisajes rurales.

Por tanto, este trabajo se centra en la apertura de un negocio en un entorno rural en concreto la apertura de una casa rural. El turismo rural es un negocio en auge ya que el interés por este tipo de entorno ha aumentado mucho en los últimos tiempos. Según datos del Instituto Aragonés de Estadística, muestran que las pernoctaciones del turismo rural han tenido un aumento interanual del 23,1%. Se aprecia el gran incremento de la demanda debido al mayor interés por este tipo de alojamiento turístico. A pesar de ello, esta tendencia ascendente del turismo rural se ha visto interrumpida con la paralización del país debido a la crisis surgida por la pandemia de la COVID-19.

El **objetivo** principal del trabajo es analizar la viabilidad de un proyecto de inversión que consiste en la apertura de una casa rural, situada en La Fresneda, comarca del Matarraña, en Aragón. Dicha comarca es conocida por ser un lugar de belleza singular, donde destacan sus preciosos pueblos medievales y se encuentran gran variedad de actividades turísticas a realizar, tales como senderismo o distintas visitas guiadas.

La **metodología** seguida a lo largo del trabajo es la realización de un plan de negocio, donde se analizan diferentes aspectos relacionados con el entorno, competencia, aspectos jurídicos, financieros...

En un primer momento se analiza el turismo rural en la actualidad y la localización escogida para la casa rural, exponiendo las distintas características del entorno que la rodea. A continuación, se estudia el entorno de la empresa, tanto el entorno específico como general, observando la competencia, además de la realización de un análisis DAFO, que permitirá a la empresa estudiar su futuro a corto, medio y largo plazo.

También se estudian las distintas formas jurídicas disponibles en nuestro país y cuál de ellas es la más conveniente para nuestro proyecto. Además de realizar un plan de marketing donde se analiza el producto a ofrecer y las formas de promocionarlo, y también un plan de recursos humanos explicando las necesidades de personal que surgirán en el proyecto. Por último, se realiza un plan económico financiero para estudiar la viabilidad del proyecto, especificando ingresos y gastos a realizar, la financiación que se obtendrá, y se estudiarán estos datos.

2. Antecedentes

En este apartado analizaremos la situación del turismo rural en la actualidad y explicaremos la localización donde situar la casa rural, La Fresneda, además de las características de la comarca de dicho lugar, tratándose de un lugar cercano y de interés para mí.

2.1. Situación del turismo rural en España y en Aragón

El turismo rural es la actividad turística que se realiza utilizando como alojamiento las casas de una localidad rural (RAE, 2020). En España, según datos del Instituto Nacional de Estadística, las pernoctaciones de turismo rural a principios de 2020 habían aumentado un 12,79% respecto al año anterior, siendo su precio además un 0,95% mayor.

Respecto a la Comunidad Autónoma que nos ocupa, es decir, Aragón, según el Instituto Nacional de Estadística varía entre la cuarta y quinta Comunidad Autónoma con mayor turismo rural a lo largo del año 2019. Podemos observar en el gráfico del Anexo 1 la ocupación del último mes del año, siendo Aragón la quinta Comunidad con mayor ocupación.

En comparación con el resto de los alojamientos turísticos, el turismo rural en Aragón tiene una cuota del 6,5%, cifras de enero de 2020, solo por encima de ellos están los albergues con una cuota del 8,7%. Los alojamientos en turismo rural han tenido una ocupación de 9.240 viajeros en enero de 2020, siendo un 63,6% la variación interanual, y las pernoctaciones han sido 23.663, siendo un 23,1% mayores.

En concreto, la comarca del Matarraña en el año 2015 contaba con 1.974 plazas en cuanto a alojamientos turísticos, tal y como se refleja en el Informe sobre el impacto

económico centrado en los alojamientos turísticos en el Matarraña. En dicho informe podemos observar que estos alojamientos suponen unos ingresos muy importantes en la zona, tanto de gastos que realizan los propietarios de las casas debido al mantenimiento, energía, agua y otros gastos que la actividad de la casa supone, como los gastos que realizan los turistas en cuanto a comida y actividades en la comarca.

En concreto, los turistas proporcionan unos ingresos anuales en dicha comarca en torno a los 10.000.000€, teniendo en cuenta el alojamiento, los gastos en restauración (media de 20€/turista) y otros gastos en bares, entradas, hornos... (media de 15€/turista). Y en cuanto a los ingresos que proporcionan las casas, se establecen en dicho informe que giran en torno a 2.200.200€.

La llegada del coronavirus ha supuesto la paralización del país, y con ello, también la paralización del turismo, pero a pesar de esto podemos observar que en una situación de normalidad el turismo rural cobra especial importancia en España y en concreto en Aragón y en la comarca, donde el impacto económico que reporta es muy notable.

2.2. Situación geográfica

La localidad de la casa rural será La Fresneda, perteneciente a la comarca del Matarraña, que se creó con la ley de comercialización 7/2002 del 15 de abril. Desde ese momento, lucharon por la prosperidad de la comarca incentivando aquellos sectores más importantes en la zona, como son la agricultura, la ganadería y el turismo, combinado con el respeto por el medioambiente y la calidad.

La comarca del Matarraña está situada al este de la provincia de Teruel, su capital administrativa es Valderrobres y la capital cultural es Calaceite. Está compuesta por 8.805 habitantes y por 18 poblaciones: Arens de Lledó, Beceite, Calaceite, Cretas, Fórnoles, La Fresneda, Fuentespalda, Lledó, Mazaleón, Monroyo, Peñarroya de Tastavins, La Portellada, Ráfales, Torre de Arcas, Torre del Compte, Valdeltormo, Valderrobres y Valjunquera.

La comarca es el nexo de unión del Sistema Ibérico con las cordilleras costero-catalanas, contando con los Puertos de Beceite, que es la zona más alta con 1.400 metros, y zonas de menor altitud cercanas a la Depresión del Ebro, por tanto, las altitudes son muy variadas caracterizando al territorio en función de las mismas.

La cultura es muy importante en esta comarca, concretamente, el arte, ya que podemos encontrar grandes riquezas como pinturas rupestres, excavaciones arqueológicas, además de la tradición musical presente en manifestaciones como charangas, bandas o grupos de baile regional.

2.2.1. Entorno climático e hidrográfico

El clima de la comarca es mediterráneo continental, se trata de la zona aragonesa de más cercanía al clima mediterráneo, donde predominan inviernos fríos y veranos calurosos y secos. En concreto, en la comarca del Matarraña el clima está determinado por la altitud de las distintas áreas, debido a que hay zonas altas como hemos explicado que son los Puertos y zonas de menor altitud cercanas hacia la Depresión del Ebro.

Las temperaturas varían entre una media de 12° C a 16° C, llegando en las zonas más altas hasta temperaturas entorno a los – 15° C, donde las precipitaciones son superiores a 700 mm, y en algunas ocasiones en forma de nieve, y en las zonas más bajas las temperaturas llegan hasta los 40° C, y las precipitaciones no llegan a 400 mm.

Al tratarse de un clima mediterráneo cuenta con un componente muy fuerte de estacionalidad, con precipitaciones máximas en primavera y otoño. Además de la torrencialidad en las precipitaciones, que supone en verano lluvias de carácter tormentoso que alcanzan más de 100 l/m². Otro elemento destacado es el cierzo, viento seco y frío, además de racheado y muy fuerte.

La comarca está constituida en torno a un río, el Matarraña, y el resto de los ríos son sus afluentes: Ulldemó, Pena, Tastavins y Algars.

2.2.2. Flora y fauna

La vegetación, al igual que el clima, está definida por la altitud, siendo en las zonas más altas donde encontramos masa forestal de pino silvestre, en especial pino negral, además de encontrar tejos, arces, acebos, avellanos, encinas y robles. Y en las zonas más bajas encontramos chopos, fresnos, álamos, sauces y pequeños bosques de pino piñonero.

El cultivo que predomina en la zona son los olivares y los almendros, y también los viñedos.

En cuanto a la fauna, se trata de una zona de gran importancia en cuanto a aves rapaces, donde encontramos águila perdicera, águila real, halcón peregrino, búho real o el

alimoche. En los ríos destacan las truchas, cangrejos autóctonos y el mirlo acuático, además de la madrilla, bermejuela o pez fraile entre otros. En las zonas más altas destaca la presencia de cabra hispánica.

2.2.3. Lugares de interés, espacios y monumentos

En la comarca del Matarraña encontramos una amplia variedad de actividades para realizar, como lugares de baño, senderismo, turismo ecuestre, turismo en bici y turismo cultural, entre otros.

En cuanto a lugares de baño, encontramos el Pantano de Pena, la Pesquera y el río Algars, siendo estas dos últimas zonas donde se encuentran distintas pozas para el baño y disfrute de los turistas, formadas por la erosión del río sobre las rocas, o también el Salt de la Portellada, salto del río Tastavins, que es una cascada preciosa para visitar.

En cuanto a senderismo encontramos amplia variedad de rutas, con diferentes grados de dificultad, pudiendo destacar el Parrizal de Beceite, que es un itinerario donde existen unas pasarelas para andar y se pueden encontrar pinturas rupestres e instalaciones de transporte de carbón de las minas, o la vuelta a las Rocas de Masmut, que es una ruta donde se da la vuelta al macizo rocoso que es un impresionante monolito de paredes verticales.

En cuanto a turismo cultural, cinco municipios de la comarca han sido declarados conjuntos históricos artísticos: Beceite, Calaceite, La Fresneda, Ráfales y Valderrobres, donde destacan sus iglesias góticas, barrocas y renacentistas, los restos de murallas, ermitas, calles empedradas...

Se trata de una zona de pueblos preciosos y de gran atractivo para el turismo, conociéndose como la “toscana aragonesa”.

3. Análisis del entorno

El entorno es el conjunto de características que definen el lugar y la forma de ejecución de una aplicación (RAE, 2019), y en cuanto al entorno de una empresa, hace referencia a factores externos de la empresa que condicionan a esta y su actividad.

3.1. Definición del sector de actividad

El negocio que vamos a llevar a cabo encaja en la clasificación sectorial del CNAE en 5520 - *Alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia*, ya que la actividad principal es el alquiler de una casa rural.

3.2. Análisis del entorno genérico

Realizaremos un análisis del macro-entorno a través de un análisis PEST, el cual sirve para identificar factores del entorno que afectarán a la empresa.

Factores **políticos y legales**: en la actualidad en España contamos con un gobierno que tiene la forma de monarquía parlamentaria, siendo un país pluripartidista y que en la actualidad cuenta con un gobierno de coalición (Agencia Ejecutiva en el ámbito Educativo, Audiovisual y Cultural (EACEA), 2020). Actualmente, encontramos un clima de inestabilidad política debido a la situación en Cataluña.

En lo relacionado a la legislación de las casas rurales, se trata de una competencia del Gobierno de Aragón, concretamente, en el Decreto 204/2018, de 21 de noviembre, se establece la regulación de las casas rurales en Aragón. En dicho decreto establece la obligación de que las casas rurales deben localizarse en poblaciones con menos de 2.000 habitantes, la clasificación para las casas rurales en la comunidad autónoma, la capacidad máxima de 16 personas, supresión de barreras arquitectónicas proporcionando la accesibilidad a los alojamientos, la iluminación, calefacción, entre otros aspectos exigidos.

Ante la apertura de una casa rural, se debe hacer una declaración responsable donde se manifieste el cumplimiento de las obligaciones y entregarla en el Registro de Turismo de Aragón. Además, debe darse de alta como empresa en el modelo 036 de la Agencia Tributaria del Gobierno de España, como cualquier otro negocio.

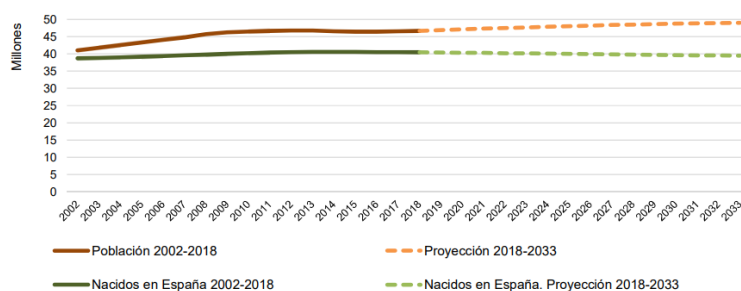
Factores **económicos**: tal y como podemos observar en la Ficha País del ICEX de 2019, el PIB del año 2018 fue de 1.208.248 (millones de €), sufriendo el PIB per cápita un aumento del 3,2% respecto al año anterior. La distribución por sectores del PIB supone que el 72,9% corresponde a servicios, al igual que el empleo, donde también destaca muy por encima del resto el sector servicios, con un 75,5%.

Según el análisis de Santander Trade Markets, España ha experimentado una recuperación de la balanza económica en los últimos años, con un crecimiento promedio de 2,8% entre 2015 y 2018. Pero el FMI prevé una nueva ralentización de la economía española en 2020 y 2021 debido a la situación de inestabilidad política.

Debemos destacar la situación que está sufriendo España y el mundo en la actualidad generada por la COVID-19, que ha supuesto la paralización del país, conllevando la paralización de la producción de gran parte de empresas españolas, afectando a los mercados, y que augura una situación de recesión.

Factores **socio-culturales**: la población que reside en la actualidad en España es de 47.100.396 personas (Instituto Nacional de Estadística, 2019), y las proyecciones de población publicadas por el Instituto Nacional de Estadística en una nota de prensa a 10 de octubre de 2018 dicen que España ganaría casi 2,4 millones de habitantes en los próximos 15 años si se mantuvieran las tendencias actuales de fecundidad, migración y mortalidad, tal y como podemos observar en la figura 1.

Figura 1. Proyección de la población residente en España 2018-2033.



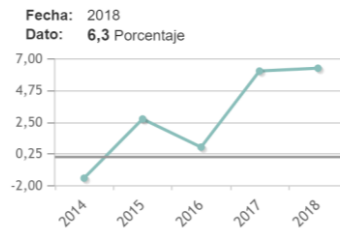
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En dicho estudio encontramos que estas proyecciones se deben al aumento de los flujos migratorios, ya que el envejecimiento de nuestra población seguirá siendo muy fuerte y los nacimientos disminuirán según dichas estadísticas.

Esto supone para la casa rural que la demanda del turismo se puede ver aumentada, debido al aumento de la población, y, además, por el envejecimiento de la población lo cual supone que la población no está en edad de trabajar y si se encuentra sana, realizará viajes continuamente. Además de que, como hemos dicho anteriormente, el turismo en alojamientos rurales se ha visto aumentado en los últimos años, por lo que la demanda será alta.

Factores **tecnológicos**: disponemos de la siguiente información, la importancia tecnológica es cada vez mayor en las empresas, y muestra de esto es el aumento del gasto en investigación y desarrollo, como se observa en la figura 2. En el año 2018 sufrió una variación de 6,3%.

Figura 2. Variación del gasto en I+D.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Por ello, en la casa rural también se debe invertir en tecnología, como por ejemplo contribuyendo al ahorro energético con paneles solares, o ahorrando agua con colectores de agua de lluvia. O también haciendo uso de las nuevas tecnologías a través de Internet, lo cual permite que la búsqueda de información sea más accesible, y facilita las reservas, permitiendo las reservas online a través de la página web, un aspecto muy importante en la actualidad y que los consumidores jóvenes valoran positivamente por la rapidez que este proceso supone.

3.3. Análisis del entorno específico

Para realizar un análisis del entorno específico de la empresa, realizaremos un análisis de la competencia cercana a la casa rural en la comarca del Matarraña, y también un análisis DAFO, el cual consiste en analizar la situación de la empresa en su entorno, analizando debilidades y fortalezas de la empresa y amenazas y oportunidades que la empresa recibe de su entorno.

3.3.1. Competencia

En el sector de alojamientos turísticos la oferta es muy amplia tanto a nivel nacional como en la localización escogida para situar la casa rural. En concreto, en la comarca del Matarraña encontramos distintos hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, casas rurales y viviendas de uso turístico, un total de 1.974 plazas de alojamientos turísticos, situándose alguna de ellas en La Fresneda.

En concreto, en La Fresneda, encontramos 5 casas rurales, algunas de ellas disponen de página web y podemos extraer información, y otras no. Aquellas que sí, las encontramos explicadas a continuación en la figura 3, además de estar incluidas otras casas rurales cercanas de la comarca, situadas en el término municipal de Valderrobres y Beceite.

Observando dicha figura podemos concluir que la mayoría de las casas rurales ofrecen servicios muy similares, como salón, cocina y comedor totalmente equipados, además de que disponen de información de actividades para el turismo todas ellas. En la actualidad un aspecto muy valorado por los clientes es la conexión Wifi.

Respecto a los precios, observamos que la localidad donde los precios son mayores es Valderrobres, con unos precios que rondan entre los 80 y 90€, seguida de Beceite donde los precios varían entre los 70 y 80€, y donde las casas son más baratas es en La Fresneda, donde varían entre los 40 y 60€. Además de depender de la localización, también los precios se ven influidos por los servicios que ofrecen en cada casa, debido que algunas se tratan de habitaciones donde convives con más gente con salones y comedores comunes, y ofrecen desayuno y otros servicios, y otras casas son particulares donde el consumidor tiene toda la casa a su disposición.

La reserva a través de la página web no está permitida en la mayoría de las casas rurales, solamente te ofrecen un número de teléfono y un correo electrónico para que sea el cliente el que se ponga en contacto con los dueños.

En general, las casas ofrecen un estilo rústico pero modernizado, y destaca la presencia del turismo ecológico, respetando el medio ambiente y la naturaleza que rodea los alojamientos.

Figura 3. Competencia de casas rurales en La Fresneda y alrededores.

<i>Nombre</i>	<i>Localidad</i>	<i>Plazas</i>	<i>Precio para 2 personas (temporada baja)</i>	<i>Precio para 2 personas (temporada alta)</i>	<i>Servicios incluidos</i>	<i>Reserva online</i>	<i>Extras</i>
<i>Casa Sole</i>	La Fresneda	10	40€	40€	Baño, salón, cocina, Wifi	No	Estilo rústico con comodidades modernas
<i>Casa Rural Marisol</i>	La Fresneda	8	50€	50€	Baño, salón, cocina, terraza, Wifi	No	Estilo rústico con comodidades modernas
<i>Casa Rosa</i>	La Fresneda	6	50€	60€	Baño, salón, cocina, terraza, Wifi	No	Decorada con elementos antiguos
<i>Mas de Bunyol</i>	Valderrobres	8	90€	95€	Baño propio, salón común, desayuno, terraza, visita al observatorio	Si	Turismo rural sostenible
<i>Mas de Las Tapias</i>	Beceite	7	62€	82€	Baño propio, salón y comedor comunitarios, desayuno, Wifi	No	Ingredientes ecológicos, autosuficiencia en agua y electricidad

Fuente: elaboración propia (con información de las páginas webs de los alojamientos)

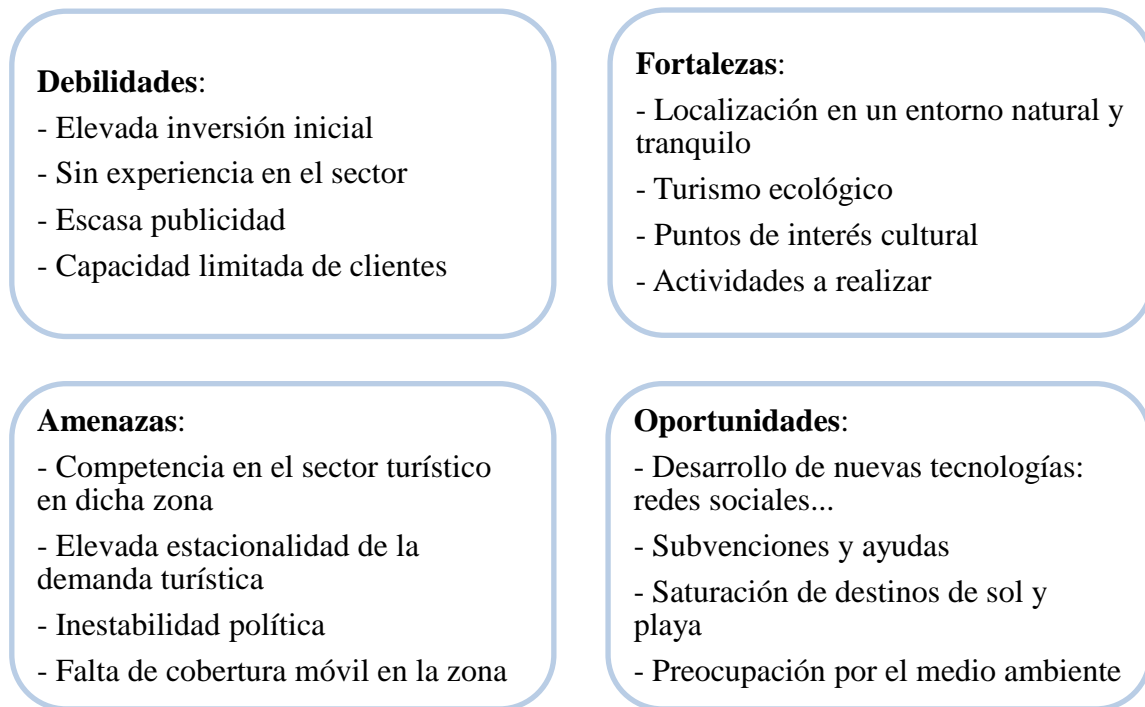
Todos precios varían en función de determinadas características de la estancia como suplementos, temporadas, o extras escogidos.

La temporada alta se considera el periodo vacacional de verano, Semana Santa, y el fin de semana del Gran Premio de Moto GP en Motorland, que es el circuito del motor de Aragón situado en Alcañiz, a unos 45 km de distancia de Valderrobres.

3.3.2. Análisis DAFO

Para realizar el análisis de la situación de la empresa, tanto interno como externo, utilizaremos un análisis DAFO, donde se analizan, por un lado, debilidades y fortalezas de la empresa, y, por otro lado, oportunidades y amenazas que proceden del exterior, y de esta forma estudiamos los puntos débiles y los puntos fuertes de la casa rural, obteniendo un diagnóstico completo de la misma y de su entorno.

Figura 4. Análisis DAFO.



Fuente: elaboración propia

4. Forma jurídica de la empresa

En este apartado explicaremos las distintas formas jurídicas que puede adoptar una empresa, y cuál de ellas es la que mejor se adapta a nuestro negocio.

4.1. Principales formas jurídicas

Las distintas formas jurídicas que puede tener una empresa las podemos encontrar recogidas en el blog de la Cámara de Comercio de España (2018), donde distinguen distintos tipos y sus características básicas:

- **Autónomo:** No hay capital mínimo. El número de socios es 1 y su responsabilidad es ilimitada.
- **Sociedad Anónima:** El capital mínimo no puede ser menor de 60.000€. El 25% deberá ser aportado en el momento de su constitución y el número mínimo de socios es de 1. La responsabilidad es limitada al capital aportado y éste se divide en acciones.
- **Sociedad Limitada:** creada a partir de participaciones, y cuyos socios sólo responderán en función del capital aportado. El capital social no puede ser inferior a 3.000€, a desembolsar en el momento de su creación. El número mínimo de socios es de 1.
- **Sociedad Limitada Nueva Empresa:** Dirigida principalmente para jóvenes que decidan emprender. Se diferencia en el número máximo de socios, 5, y en que el capital máximo es de 120.000 €.
- **Sociedad de Responsabilidad Limitada:** Otro tipo de sociedad cuyo capital está dividido en participaciones sociales, aportado por los socios, quienes responden de manera limitada al capital que aporten. El capital mínimo es de 3000 € y 1 el mínimo de socios.
- **Sociedad Colectiva:** Los socios de manera colectiva participan en función de la proporción que ellos mismos quieran establecer, respondiendo de manera personal, solidaria y subsidiaria ante las deudas sociales. Hay un mínimo de 2 socios, no hay capital mínimo y el tipo de responsabilidad es limitada.
- **Sociedad Cooperativa:** Hablamos de una sociedad formada por personas que deciden unirse para desempeñar una actividad empresarial que cumpla con sus aspiraciones económicas y sociales. Hay un mínimo de 3 socios y el capital social mínimo se debe fijar en los Estatutos.
- **Sociedad Comanditaria Simple.** Caracterizada por la existencia de dos tipos de socios: colectivos, aportan capital y trabajo y responden de manera personal ante las deudas sociales; y comanditarios, que solo aportan dinero y su responsabilidad se limita al capital aportado. No hay capital mínimo y el número mínimo de socios es 2.

4.2. Selección de una estructura jurídica para la empresa

Refiriéndonos a nuestro negocio, especificaremos cual es el tipo de estructura más conveniente y por qué.

El negocio consiste en la creación y alquiler de una casa rural, solo habrá un socio único, por lo tanto, las formas a las que nos podemos acoger son la sociedad anónima, sociedad limitada y sociedad de responsabilidad limitada.

El capital estará compuesto por participaciones y no en acciones, ya que no es lo habitual en casas rurales, por lo que las formas que más se adaptan son la sociedad limitada y la sociedad de responsabilidad limitada.

Además, el capital será desembolsado en el momento de la creación, por lo que la sociedad elegida será la sociedad limitada, cumpliendo adicionalmente el requisito del capital mínimo de 3.000€.

5. Plan de marketing

En este apartado explicaremos las especificaciones del producto ofrecido y el precio. También abordaremos el posicionamiento concreto de la empresa, y las formas de promoción que se pueden llevar a cabo en el proyecto.

5.1. Producto y precio

La casa rural será situada en La Fresneda, pueblo declarado Conjunto Histórico por la UNESCO. En él, la mayoría de las casas rurales destacan por tener un estilo rústico y estar decoradas con elementos de antigüedad. Del mismo estilo será la casa rural que pretendemos abrir, siguiendo las instrucciones del Gobierno de Aragón publicadas en el artículo 9 del BOE (Decreto 204/2018, de 21 de noviembre) por el que se establecen la ordenación y regulación de las casas rurales en Aragón, donde especifican que los inmuebles en los que se ubiquen las casas rurales serán respetuosos y concordantes con las características de la arquitectura tradicional de la zona en la que se encuentren.

La casa rural contará con una capacidad de 12 personas, estando compuesta por 5 habitaciones. Además, la casa rural contará con una terraza, baño, y cocina equipada. También tendrá conexión Wifi en toda la casa.

Se trata de una casa rural de turismo ecológico, prevalece la preservación del medio que la rodea. Pretendemos construir una casa autosuficiente, donde generamos nuestra energía para autoabastecernos, lo que supone la reducción de contaminación, siguiendo la filosofía de respeto por el medioambiente, por ello se procederá a la instalación de placas fotovoltaicas.

Además, se dispondrá de una página web donde se expliquen todas las características detalladas de la casa y los servicios a ofrecer, y se pondrá a disposición de los consumidores un teléfono y un correo electrónico de atención al cliente. También se permitirá la reserva online a través de esta página, lo cual supone un elemento diferenciador en la actualidad ya que no es habitual en casas rurales la posibilidad de este servicio, y teniendo en cuenta el momento en el que vivimos, donde las tecnologías han cobrado especial importancia, este aspecto es muy importante.

Teniendo en cuenta todas las características nombradas, y tras el estudio de los precios de la competencia, se ha establecido los siguientes precios para la casa.

Figura 5. Precios de la casa rural.

Precios	
<i>Temporada baja</i>	280 €
<i>Temporada alta</i>	300 €

Fuente: elaboración propia

Estos precios son referidos al alquiler de 1 noche de la casa rural completa. Siendo temporada alta el periodo vacacional de Semana Santa, verano, y el fin de semana que coincide con el Gran Premio de Motorland de Alcañiz, debido a que se trata de un fin de semana donde la demanda se ve aumentada en una gran cantidad de clientes. Y el resto será considerado temporada baja.

5.2. Posicionamiento

El posicionamiento de la empresa será por un lado la diferenciación y por otro lado los bajos costes.

En concreto, la diferenciación se debe a que nuestra casa será una casa rural de turismo ecológico, y en La Fresneda no existe ninguna casa rural que se encuentre en dicho subsector

de la actividad turística. En cambio, cuando nos referimos a la comarca del Matarraña si encontramos algunas casas rurales de dicho estilo.

Las casas rurales existentes de turismo ecológico en la comarca tienen unos precios mayores, debido a sus localizaciones, ya que se encuentran en Valderrobres y Beceite, principales poblaciones de la comarca cuyos precios son más altos. El posicionamiento es en este caso bajos costes, estableciendo unos precios inferiores al resto por su localización.

En definitiva, el precio establecido es mayor que el resto de las casas rurales encontradas en La Fresneda, debido al mayor valor añadido que se ofrece, y menor que las casas rurales de turismo ecológico de la comarca, debido a la localización.

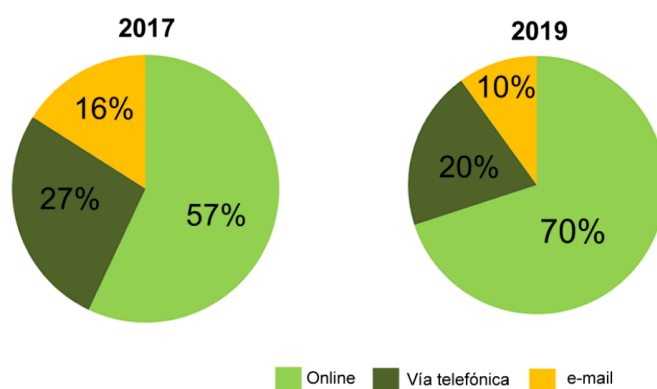
5.3. Distribución y promoción

La distribución supone el acercamiento del producto al cliente, y las promociones que se van a llevar a cabo tienen como fin principal la incentivación de la demanda.

Se creará una página web donde se promocionará la casa rural con una explicación completa de los servicios ofrecidos y su precio, acompañándolo con fotos atractivas del lugar y del entorno que lo rodea. Se expondrá la experiencia de clientes anteriores para que los clientes puedan tener en cuenta estas vivencias en la casa. Estas opiniones, en caso de ser positivas, pueden suponer un incentivo para los clientes que los lleva a la contratación de los servicios.

En dicha página web se permitirá la reserva del alojamiento, aspecto muy valorado en la actualidad tal y como podemos observar en el Informe de Turismo Rural (2019) realizado por el Observatorio del Turismo Rural. De dicho medio extraemos la figura 6, donde se observa que la forma preferida por los clientes de reservar el alojamiento es online.

Figura 6. ¿Cuál es tu forma preferida de hacer la reserva?



Fuente: Observatorio de Turismo Rural.

Además, en este informe observamos que un 40% de los viajeros descarta un alojamiento si no tiene clara la disponibilidad y un 45% lo descarta si no puede saber los precios, ya que no los encuentra en la página web y obliga a ponerse en contacto con el propietario. Por ello, debemos disponer de estos servicios en la página web sin necesidad de contacto con nuestra empresa.

Se trabajará en la promoción a través de redes sociales, principalmente Instagram, donde se colgarán fotos y vídeos mostrando la belleza y peculiaridad del lugar, y Twitter, en el cual se creará un perfil para responder a las dudas y quejas de los clientes, facilitando cercanía al consumidor.

En la actualidad es de gran importancia la reputación online, la cual se ve aumentada al estar disponibles en el mayor número posible de portales de casas rurales, donde se permite la reserva de la casa. Se pretende destinar una parte del presupuesto a dichos portales, lo cual supone que a mayor número de portales en los que nos encontramos, mayores son las posibilidades de que el cliente nos encuentre y nos contrate.

También otra promoción muy importante son las alianzas con otras empresas. Se intentarán llevar a cabo alianzas con empresas de turismo de la zona para llegar a un público mayor, como por ejemplo agencias de viajes o empresas de aventuras.

6. Plan de recursos humanos

En este apartado analizaremos las necesidades de recursos humanos en el proyecto, cuáles son los puestos necesarios y sus funciones.

6.1. Necesidades del personal

El personal necesario en este proyecto es el gerente, el dueño de la casa, que será el encargado de llevar la gestión y la administración de la casa rural, realizar las promociones para la captación de clientes, comprobar que la casa este apta y en condiciones para la llegada del cliente, mantenimiento básico de la casa, entregar la llave a los clientes una vez comience su experiencia en la casa y mostrársela, entre otras.

Otra necesidad de personal es la limpieza de la casa. Se contratará una persona encargada de esta función que contará con un salario fijo mensual, y trabajará media jornada de lunes a viernes, para mantener la casa en el mejor estado posible.

Figura 7. Salario mensual del personal.

SALARIOS	Salario base	Seguridad Social	Retenciones IRPF	Salario para percibir el trabajador
Gerente	1.000€	63,50€	20,00€	916,50€
Limpiador/a	664€	42,16€	13,28€	608,56€

Fuente: elaboración propia

El salario del gerente será de 1.000€ al mes, considerando que es una empresa de reciente creación, y posteriormente si la situación lo permite se aumentará dicho salario. Y el personal de limpieza recibirá un salario de 8,3€/hora, que es la media del salario de un operario de limpieza en España (Indeed, 2020), siendo el total mensual de 664€.

Las cotizaciones a la Seguridad Social son las aportaciones a dicho sistema, que se descuentan del total devengado para obtener el líquido a percibir y está formada por los siguientes porcentajes:

- Desempleo: 1,55%
- Contingencias comunes: 4,70%.
- Formación profesional: 0,10%.

Consideramos que no se van a trabajar horas extras, por lo que el porcentaje correspondiente a ellas para la cotización a la Seguridad Social es 0.

Por último, las retenciones a cuenta del IRPF, que son el porcentaje mensual que la empresa está obligada a retener a los trabajadores dependiendo de su situación familiar y del tipo de contrato. El mínimo que retener es un 2%, por ello vamos a considerar este porcentaje en un primer momento.

7. Plan económico financiero

El plan económico financiero nos ayuda a evaluar el potencial económico de este proyecto empresarial, además de presentar las alternativas de financiación para el mismo.

7.1. Inversión inicial

Se trata de una empresa de reciente creación por lo que será necesario llevar a cabo las siguientes inversiones para poder comenzar con la actividad de la empresa.

Para la puesta en marcha de la empresa se requieren unos *gastos de constitución*, que ascienden a un total de 850€.

Será necesaria la compra de una *casa*, en concreto, es una casa situada en la calle Horno Alto en La Fresneda, cuyo coste es de 75.000€, y cuenta con 225 m², 5 habitaciones y 2 baños, y totalmente equipada, incluyendo mobiliario y utensilios, lista para entrar a vivir.

Uno de los principales atractivos de nuestra casa rural supone el respeto por el medioambiente, tratándose de una casa ecológica, por lo que será necesaria la instalación de *placas fotovoltaicas*. Tras consultar con un experto Ingeniero Industrial por la Universidad de Zaragoza y graduado en el máster de Energías Renovables y Eficiencia Energética, el precio de dicha instalación oscila alrededor de 9.500€.

Inversión importante es la creación de la *página web*, donde se mostrará la casa rural y los servicios ofrecidos y se permitirá la reserva a través de esta, que supone una inversión de 1.000€.

Todas estas inversiones que realizar en un primer momento las encontramos recogidas en la figura 8.

Figura 8. Desembolso inicial.

DESEMBOLSO INICIAL	
Gastos de constitución	850 €
Casa	75.000 €
Instalación placas	9.500 €
Página web	1.000 €
TOTAL	86.350 €

Fuente: elaboración propia

7.2. Financiación

La financiación supone las aportaciones de dinero y recursos para poder desarrollar la actividad de la empresa. Concretamente, este proyecto estará financiado por recursos propios y recursos ajenos.

Figura 9. Financiación.

Financiación propia	50.000 €
Financiación ajena	36.350 €

Fuente: elaboración propia

La **financiación propia** supone las reservas y el capital social que forman una empresa. En el caso de este proyecto empresarial, la financiación propia será la aportación del único socio que forma la sociedad, por un total de 50.000€.

La **financiación ajena** es la obtenida de forma externa. Encontramos gran variedad de tipos de financiación ajena: fondos públicos, financiamiento bancario, Business Angels, Capital-Riesgo, etc.

Nuestra empresa recibirá financiación bancaria, en concreto, un **préstamo ICO** (Instituto de Crédito Oficial). En concreto se acogerá a la línea ICO para Empresas y Emprendedores. Se trata de líneas de financiación con las que el ICO facilita fondos con la intermediación de entidades de crédito.

El préstamo será por un importe de 36.350€ a 4 años con cuotas de amortización constantes y anuales, sin carencia, y un tipo de interés fijo del 4,407%.

Figura 10. Cuadro de amortización del préstamo ICO.

CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO					
Meses	as	Is	As	Ms	Cs
0					36.350,00
1	10.110,29	1.601,94	8.508,35	8.508,35	27.841,65
2	10.110,29	1.226,98	8.883,31	17.391,66	18.958,34
3	10.110,29	835,49	9.274,80	26.666,46	9.683,54
4	10.110,29	426,75	9.683,54	36.350,00	0,00

Fuente: elaboración propia

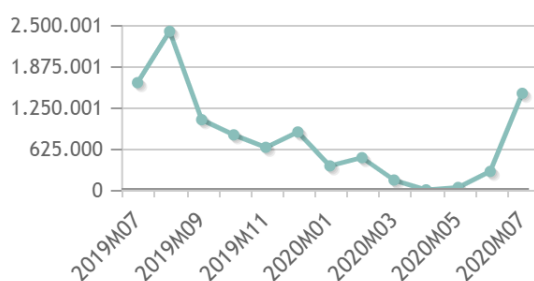
7.3. Previsión de ingresos

La empresa obtendrá ingresos a través del alquiler de la casa rural. Los precios de la **casa rural**, tal y como están especificados en la figura 5, son de 280€ en temporada baja y 300€ en temporada alta.

Para calcular una previsión de ingresos a obtener en el primer año de actividad de la empresa realizamos una estimación de la demanda a través de diversos estudios.

El coronavirus ha afectado notablemente a la demanda del turismo rural, viéndose disminuida hasta llegar a niveles de 0% de ocupación durante los meses del confinamiento, tal y como podemos observar en la figura 11.

Figura 11. Pernoctaciones Turismo rural (Julio 2020).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

A partir del mes de julio el turismo rural empezó a remontar y, tal y como declara un estudio del turismo rural post COVID-19 (escapadarural.com, 2020), el 71% de los viajeros declara preferir quedarse en alojamientos nacionales en los próximos meses y se decantarán por aquellos alojamientos donde haya unas correctas medidas de seguridad e higiene. Por ello, el turismo nacional ha tomado una especial importancia y preferiblemente en aquellos lugares donde existe la posibilidad de excursiones al aire libre, es por eso por lo que podemos predecir que nuestra casa rural será una buena opción para los viajeros en un futuro cercano.

Por todo ello, consideramos que el turismo rural podrá remontar esta crisis y volver a una situación de normalidad, donde la ocupación, tal y como podemos observar en la nota de prensa de encuestas de ocupación en alojamientos turísticos (Instituto Nacional de Estadística, 2020) gira en valores en torno al 25% de media en temporada baja y en torno al 40% de media en los meses de verano, es decir, julio y agosto. El resto de temporada alta, es decir, el fin de semana de Moto GP y las vacaciones de Semana Santa, la ocupación media es mayor, siendo el 77% la ocupación media de estos días (EscapadaRural.com, 2020).

Figura 12. Previsión de ingresos.

PREVISIÓN DE INGRESOS	Temporada Baja	Temporada Alta	
		Verano	Semana Santa y Moto GP
Días	289	62	14
Precio	280,00	300,00	300,00
Ocupación	25%	40%	77%
INGRESOS	20.230,00	7.440,00	3.234,00
TOTAL	30.904,00 €		

Fuente: elaboración propia

7.4. Previsión de gastos

La empresa incurrirá en distintos gastos que son detallados a continuación.

Para asegurar los *suministros* de luz, agua e internet la empresa incurrirá mensualmente en un gasto aproximado de 200€. Debido a la instalación de placas solares, estos gastos se verán reducidos aproximadamente en un 60%, por lo que a final de mes el gasto en estos conceptos será de 80€.

En concepto de *publicidad* se invertirá un total de 1.200€ al año. En concreto se invertirán en distintas plataformas digitales, que para el turismo rural la mejor opción son plataformas especializadas, y de esta manera será más sencillo para los clientes encontrar nuestra casa rural. Además, la empresa tendrá cuentas en distintas redes sociales que también suponen otro medio importante de publicidad, pero este caso no conlleva ningún gasto ya que es gratuito.

Será necesaria la contratación de un *seguro de hogar*, que es un contrato por el que se cubre los daños causados a la vivienda y a los bienes que se encuentran en ella. Específicamente, se contratará un seguro multirriesgo de turismo rural de Reale Seguros que está especificado en el Anexo 3. Dicho seguro supone un pago anual de 464,10€.

En cuanto a *gastos de personal* diferenciamos tres conceptos, el salario que percibe el trabajador, la seguridad social y las retenciones del IRPF, tal y como se ha explicado en la figura 7, que conjuntamente suponen un total de 1.644€ mensuales de gasto.

Otro gasto en el que incurre la empresa son los *intereses* y la *devolución del préstamo*, cuya cantidad es la especificada en la figura 10, y que para el primer año corresponden 1.601,94€ a intereses y 8.508,35€ a la devolución del préstamo.

La empresa deberá pagar algunas *tasas* locales como la de las basuras y alcantarillado, entre otras, por lo que se realizará un gasto de 150€ anuales.

Debemos tener en cuenta que pueden ocurrir *imprevistos*, los cuales consideramos que pueden ocasionar unos gastos mensuales de 200€.

La **amortización** del activo que pertenece a la empresa supone otro gasto anual, distinguiendo la amortización de la vivienda, mobiliario y de la instalación de placas fotovoltaicas. A través de la tabla de coeficientes de amortización lineal de la Agencia Tributaria (2020) hemos realizado la figura 13, donde se muestra en la última columna el gasto concreto de amortización anual de cada activo, siendo el total de amortización anual de 2.575€.

Figura 13. Tabla de amortizaciones.

AMORTIZACIÓN	Precio	Coeficiente lineal máximo	Periodo de años máximo	Amortización anual
Construcciones	55.000,00	2%	100	1.100,00
Mobiliario	10.000,00	10%	20	1.000,00
Instalaciones energía	9.500,00	5%	40	475,00
TOTAL				2.575,00

Fuente: elaboración propia

7.5. Flujos de caja

Analizaremos la viabilidad del negocio a través del estudio de la estimación de los flujos de caja formados por las siguientes entradas y salidas monetarias:

Las ventas son las que hemos considerado en la previsión de ingresos y explicado en la figura 12 durante el año 1. En los años posteriores, tratándose de una empresa de reciente creación que cada año será más conocida y con mayor reputación, hemos considerado que tendrá un crecimiento anual del 5% respecto al año anterior, además de aplicarle la subida del 1% del IPC.

Tanto los suministros, la publicidad, los seguros, los gastos de personal, la seguridad social, la retención del IRPF, las tasas y los imprevistos, se ha utilizado el importe del gasto en el año 1 aplicando una subida del 1% del IPC.

Los intereses y la devolución de las cuotas del préstamo incluidos en la estimación del flujo de cajas son los incluidos del año 1 al 4 en la figura 10 del cuadro de amortización del préstamo.

La amortización de la inversión en activo no corriente incluida es la que se muestra en la figura 13.

En cuanto al impuesto, se debe pagar el Impuesto Sobre Sociedades, que tal y como podemos observar en la página de la Agencia Tributaria, al primer año de beneficio antes de impuesto positivo y el año posterior se le aplica un tipo reducido del 15%, y posteriormente, para el resto de los años, el tipo general del 25%.

Por todo ello, obtenemos la estimación de los flujos de caja que podemos observar en la figura 14.

Figura 14. Estimación flujos de caja.

ESTIMACIÓN FLUJOS DE CAJA	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ventas		30.904,00	34.303,44	38.076,82	42.265,27
(Suministros)		-960,00	-969,60	-979,30	-989,09
(Publicidad)		-1.200,00	-1.212,00	-1.224,12	-1.236,36
(Seguros)		-464,10	-468,74	-473,43	-478,16
(Gastos de personal)		-18.300,67	-18.483,68	-18.668,52	-18.855,20
(Seguridad Social)		-1.267,97	-1.280,65	-1.293,45	-1.306,39
(Retenciones salariales IRPF)		-399,36	-403,35	-407,39	-411,46
(Intereses préstamos)		-1.601,94	-1.226,98	-835,49	-426,75
(Tasas)		-150,00	-151,50	-153,02	-154,55
(Amortización)		-2.575,00	-2.575,00	-2.575,00	-2.575,00
(Otros gastos)		-2.400,00	-2.424,00	-2.448,24	-2.472,72
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	1.584,96	5.107,94	9.018,87	13.359,58
(Impuesto de Sociedades)		-237,74	-766,19	-2.254,72	-3.339,90
BENEFICIO NETO	0,00	1.347,21	4.341,75	6.764,15	10.019,69
(Inversión)	-86.350,00				
Préstamo	36.350,00				
(Devolución préstamos)		-8.508,35	-8.883,31	-9.274,80	-9.683,54
Amortización		2.575,00	2.575,00	2.575,00	2.575,00
Ajuste a Valor Residual					64.200,00
RENDIMIENTOS NETOS	-50.000,00	-4.586,14	-1.966,57	64,35	67.111,15

Fuente: elaboración propia

7.6. Criterios de valoración

Analizaremos la viabilidad del proyecto a través del cálculo de distintos criterios de valoración parcial y global.

El **Payback** o plazo de recuperación es un criterio de valoración parcial utilizado para calcular el tiempo que se tarda en recuperar la inversión del proyecto. No tiene en cuenta el momento del tiempo en el que se producen los flujos de caja, siendo un criterio estático, suponiendo una grave limitación ya que se puede preferir una inversión líquida sobre una inversión rentable, pero nos da información y es sencillo de calcular. Se calcula a través de la siguiente fórmula:

$$\sum_{s=1}^k FC_s = C_0$$

La inversión realizada en nuestro proyecto se recupera en 3 años y 8 meses.

Los criterios de valoración globales si tienen en cuenta el momento del tiempo en el que se producen los flujos de caja, y en este caso procedemos a calcular el VAN y la TIR.

El cálculo del VAN y la TIR requiere conocer la rentabilidad mínima exigida por la empresa, es decir el **coste del capital** de la inversión. Usaremos el cálculo del coste de capital promedio ponderado, es decir, el coste en el que incurre una empresa al utilizar los recursos financieros, tanto internos como externos. La ecuación para su cálculo es la siguiente:

$$i = i_c \frac{C}{C + D} + i_d \frac{D}{C + D}$$

Siendo i el coste del capital, i_c el coste de los recursos propios, i_d el coste de la deuda, C la cuantía de capital propio y D la cuantía de la deuda.

Por un lado, el coste de los recursos propios hemos utilizado la media de los últimos 10 años del de la Casa Rural Tía Pilar Almagro, semejante en cuanto a ingresos financieros a nuestra empresa. Dicho coste de recursos propios es 4,068%. Y por otro lado el coste de los recursos ajenos, calculado con el tipo de interés del préstamo eliminando el efecto impositivo, siendo finalmente 3,31%. Por tanto, el coste de capital para este proyecto de inversión es de 3,75%.

A continuación, calcularemos los criterios globales VAN y TIR.

El **Valor Actual Neto (VAN)** es el valor actualizado de los flujos de caja que la inversión generará a lo largo de su vida, y sirve para conocer cuánto se va a ganar o perder con la inversión realizada. La ecuación de dicho criterio es:

$$VAN = -C_0 + \sum_{s=1}^n FC_s (1+i)^{-s}$$

En nuestro proyecto el VAN es 1.738,77€ siendo una inversión aceptable. Al ser un $VAN > 0$ se trata de un proyecto de inversión que produce ganancias por encima de la rentabilidad exigida.

La **Tasa Interna de Rentabilidad (TIR)** es la tasa de interés que ofrece una inversión. Con el cálculo de esta se consigue medir la rentabilidad de la inversión. Se calcula a través de la siguiente ecuación:

$$C_0 = \sum_{s=1}^n FC_s (1+r)^{-s}$$

En nuestro caso la TIR es un 4,57%, tratándose de una TIR mayor que el coste de capital, por lo que el proyecto se aceptaría al alcanzarse la rentabilidad mínima exigida para la inversión.

Tras analizar los diferentes criterios parciales y globales obtenemos que se trata de un proyecto aceptable, donde se recupera la inversión realizada en 3 años y 8 meses y supera la rentabilidad exigida por parte de la empresa.

7.7. Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad nos permite introducir el riesgo en la valoración del proyecto, identificando la variable más relevante estimada en los flujos de cajas, y observando que resultados obtenemos en ese caso con los criterios de decisión.

Hemos considerado que la variable más relevante es la ocupación media. Se van a estudiar dos escenarios diferentes:

1. ¿Qué ocurre en el supuesto de que la variable ocupación sea un 10% mayor al escenario probable? En este caso estamos considerando un escenario optimista.
2. ¿Qué ocurre en el supuesto de que la variable ocupación sea un 10% inferior al escenario probable? En este caso estamos considerando un escenario pesimista.

Figura 15. Estimación flujos de caja.

TABLA COMPARATIVA	Escenario optimista	Escenario pesimista
Payback	3 años y 3 meses	No se recupera en 4 años
VAN	37.094,71	-36.800,26
TIR	21%	-13%

Fuente: elaboración propia

En la figura 15 podemos observar que, en el escenario optimista los resultados han sufrido una mejoría notable respecto a los del escenario esperado, siendo su plazo de recuperación menor (se recupera antes el desembolso inicial), y también obtenemos mejores resultados con los criterios globales. Obteniendo un valor mayor del VAN (el proyecto es viable) y una TIR mayor, proporcionando una rentabilidad del 21%.

En cambio, en el escenario pesimista los resultados son peores, excediendo el plazo de recuperación de los 4 años (no se va a recuperar la inversión inicial). Con los criterios globales, tanto para VAN como para TIR el proyecto no sería viable.

Este análisis de sensibilidad demuestra que la variable que hemos considerado más relevante, es decir, la ocupación, es una variable muy sensible y afecta de manera muy significativa a los resultados cuando no se cumplen las estimaciones iniciales.

8. Conclusiones

El proyecto de inversión consiste en la apertura de una casa rural y analizamos la viabilidad de este.

El turismo rural es un subsector del turismo que en la actualidad se encuentra en auge, tal y como hemos podido demostrar con datos del Instituto Nacional de Estadística. Se trata de un sector donde la competencia es muy alta, por lo que se utilizará un elemento diferenciador para destacar sobre el resto de las casas rurales, es decir, la casa rural ecológica, instalando placas solares para proporcionar autosuficiencia energética.

Los ingresos obtenidos para la empresa se consiguen a través de la casa rural, y se proporcionan algunos servicios muy importantes en la actualidad como una página web, donde aparezcan las características de la empresa y se permita la reserva online (algo poco común en este negocio y muy demandado por los clientes). Además, se invertirá una notable cantidad en publicidad para poder aparecer en los principales portales de casas rurales, y de esta manera será más fácil que el cliente nos encuentre.

Tras calcular los flujos de caja y realizar su correspondiente análisis, podemos concluir que se trata de un negocio viable y aceptable, que generará beneficios cumpliendo con la rentabilidad exigida por parte de la empresa, y capaz de recuperar la inversión en el largo plazo (concretamente 3 años y 8 meses).

La necesidad de un largo plazo para que este negocio sea viable ocurre en general en las empresas de casas rurales, debido a la elevada estacionalidad que caracteriza al turismo, es decir, la concentración de la demanda en un determinado periodo de año, recibiendo importantes ingresos en temporada alta pero el resto del año la ocupación media es muy reducida.

A pesar de esto, se trata de un negocio rentable que podría llevarse a cabo.

9. Bibliografía

Benavente Serrano, J., y Thomson Llisterri, T. (2003). *Comarca del Matarraña*.

Turismo - Comarca del Matarraña (2015). *Informe sobre el impacto económico centrado en los alojamientos turísticos en el Matarraña*.

Webgrafía

Agencia Ejecutiva en el ámbito Educativo, Audiovisual y Cultural (EACEA) - European Commission (2020). *Situación política y económica*: https://eacea.ec.europa.eu/national-policies/eurydice/content/political-and-economic-situation-79_es

Agencia Tributaria (2020). *Tabla de coeficientes de amortización lineal*: <https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/ Segmentos /Empresas y profesionales/Empr esas/Impuesto sobre Sociedades/Periodos impositivos a partir de 1 1 2015/Base imponible/Amortizacion/Tabla de coeficientes de amortizacion lineal .shtml>

Agencia Tributaria (2020). *Tipo de gravamen IS*: https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/Ayuda/Manuales Folletos y Videos/Manual es practicos/ Ayuda Folleto Actividades economicas/4 Impuesto sobre Sociedades/4 3 Tipo de _gravamen y cuota integra/4 3 Tipo de gravamen y cuota integra.html

Área de Pymes (2020). *Cómo entender y calcular una nómina paso a paso*: <https://www.areadepymes.com/?tit=como-entender-y-calcular-una-nomina-paso-a-paso&name=Manuales&fid=lnomina#m2>

Baños, (2019). *Tendencias en la demanda del turismo rural 2019*: <https://www.escapadarural.com/blog/proprietarios/tendencias-en-la-demanda-del-turismo-rural-2019/>

Cámara de España (2020). *¿Sabes cuál es la forma jurídica que más se adapta tu empresa?*: <https://www.camara.es/blog/creacion-de-empresas/forma-juridica-sociedad-empresa>

Carrasco, (2018). *Calcula el IRPF en la nómina de los trabajadores (HRTRENDS)*: <http://empresas.infoempleo.com/hrtrends/irpf-nomina-trabajadores>

Casa Rural Marisol (2020): <https://casaruralmarisol.es/>

Casa Rural Mas de las Tapias (2020): <http://www.joor.es/mastapias/index.htm>

Casa Rural Rosa (2020): <http://www.casaruralrosa.com/>

Casa Sole (2020): <https://casaruralmarisol.es/casa-sole>

Cases Noves (2020). *Los gastos fijos de tener una casa rural*: <https://www.hotelruralenalicante.es/los-gastos-fijos-de-tener-una-casa-rural>

Certificados energéticos (2015). *Principios más importantes en una casa autosuficiente*: <https://www.certificadosenergeticos.com/principios-importantes-casa-autosuficiente>

Chauvin, (2020). *Los 3 Criterios Más Usados Para Evaluar un Plan Financiero*: <http://www.mujeresdeempresa.com/los-3-criterios-mas-usados-para-evaluar-un-plan-financiero/>

Comarca del Matarraña (2020): <http://www.comarcamatarraña.es/>

Comarca del Matarraña. Turismo. (2020): <http://matarranyaturismo.es/>

Economia3 (2020). *Los 7 tipos de financiación empresarial*: <https://economia3.com/2017/11/21/124776-los-7-tipos-de-financiacion-empresarial/>

Economipedia (2020). *Payback – Plazo de Recuperación - Definición, qué es y concepto*: <https://economipedia.com/definiciones/payback.html>

Economipedia (2020). *Tasa interna de retorno (TIR) - Definición y ejemplos*: <https://economipedia.com/definiciones/tasa-interna-de-retorno-tir.html>

Economipedia (2020). *Valor actual neto (VAN)*: <https://economipedia.com/definiciones/valor-actual-neto.html>

Emprendedores.es (2020). *Plan de negocio: Casa Rural*: <https://www.emprendedores.es/plan-de-negocio/plan-de-negocio-casa-rural/>

Escapada Rural (2020). *Estudio sobre el turismo rural post COVID-19*: <https://www.escapadarural.com/blog/estudio-turismo-rural-post-covid-19/>

Gobierno de Aragón (2020). *Legislación sobre turismo en Aragón*: <https://www.aragon.es/-/legislacion-sobre-turismo#anchor1>

Gobierno de Aragón (2020). *Estadísticas de turismo*: <https://www.aragon.es/-/turismo#anchor1>

Gobierno de Aragón: Boletín Oficial de Aragón (2018). *Decreto 204/2018, de 21 de noviembre: ordenación y regulación de las casas rurales en Aragón*: <http://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1049530884646>

Heraldo de Aragón (2020). *Las delicias gastronómicas que no puedes perderte si viajas al Matarraña*: <https://www.heraldo.es/branded/turismo-en-la-comarca-del-matarrana-gastronomia-y-que-comer/>

Hostelsur.com (2020). *Los hospedajes de turismo rural incrementan su ocupación en 2019*: https://www.hosteltur.com/133928_los-hospedajes-de-turismo-rural-incrementan-su-ocupacion-en-2019.html

ICEX España Exportación e Inversiones (2020). *ICEX España Exportación e Inversiones*: <https://www.icex.es/icex/es/index.html>

ICO (2020). *Préstamos y Financiación para autónomos y empresas*: <https://www.ico.es/web/ico/ico-empresas-y-emprendedores/-/lineasICO/view?tab=tipoInteres>

ICO (2020). *Qué es el ICO - Banco Público*: <https://www.ico.es/web/ico/que-es-ico>

ICO (2020): <https://www.ico.es/web/ico/home>

Idealista (2020): <https://www.idealista.com/inmueble/397953/>

Indeed.es (2020). *Salarios para empleos de Operario/a de limpieza en España*: <https://www.indeed.es/salaries/intendente-Salaries?period=hourly>

Instituto Aragonés de Estadística (2020). *Boletín de Coyuntura Turística*: <https://www.aragon.es/documents/20127/1681070/BoletinTurismo.pdf/7461e046-a3be-a680-2510-d2144a1e6a14?t=1564573682992>

Instituto Nacional de Estadística (2018). *Nota de prensa: Proyecciones de Población 2018*: https://www.ine.es/prensa/pp_2018_2068.pdf

Instituto Nacional de Estadística (2020). *INEbase / Ciencia y tecnología /Investigación y desarrollo /Estadística sobre actividades de I+D / Últimos datos*: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176754&menu=ultiDatos&idp=1254735576669

Instituto Nacional de Estadística (2020). *INEbase / Demografía y población /Cifras de población y Censos demográficos /Cifras de población / Últimos datos*: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176951&menu=ultiDatos&idp=1254735572981

Instituto Nacional de Estadística (2020). *INEbase / Servicios /Hostelería y turismo /Alojamientos de turismo rural: encuesta de ocupación e índice de precios / Últimos datos*: https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176963&menu=ultiDats&idp=1254735576863

Instituto Nacional de Estadística (2020). *Nota de prensa: Encuestas de ocupación en alojamientos turísticos*: <https://www.ine.es/daco/daco42/ocuptr/eoat0720.pdf>

Mas de Bunyol (2020): <http://www.masdebunyol.com/>

Matarraña Turismo (2020): <http://matarranyaturismo.es/matarranya/>

Observatorio de Turismo Rural (2019). *Informe Turismo Rural*: http://www.escapadarural.com/observatorio/wp-content/uploads/2019/01/InformeTurismoRural2019_FITUR2019.pdf

Pinilla, y Sáez, (Centro de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales (CEDDAR)) (2017). *La despoblación rural en España: génesis de un problema y políticas innovadoras*: http://www.ceddar.org/content/files/noticiaf_362_01_Informe-CEDDAR-def-logo.pdf

Real Academia Española (2020). *entorno/Diccionario de la lengua española*: <https://dle.rae.es/?w=entorno>

Real Academia Española (2020). *Turismo/Diccionario de la lengua española*: <https://dle.rae.es/turismo#FPIRP5c>

Romero, (2020). *14 consejos para mejorar la promoción de tu casa rural*: <https://andresturiweb.com/comercializacion-de-alojamientos-rurales/>

Sabi - Acceso (2020): https://sabi.bvdinfo.com/version-202094/Report.serv?_CID=253&context=27R6G4DFV4PLY6M&SeqNr=9

Sabi - Acceso (2020): https://sabi.bvdinfo.com/version-202094/Report.serv?_CID=1550&context=XNBDG4DFVCHAKRA&SeqNr=29&HideTab=true&CJD_OpenedLevelsInput=&CJD_DefaultOpenedLevelsInput=&CMA_OpenedLevelsInput=&CMA_DefaultOpenedLevelsInput=

Sabi - Lista (2020): https://sabi.bvdinfo.com/version-2020226/Report.serv?_CID=7465&context=2T9SG4DFVHZCR9M

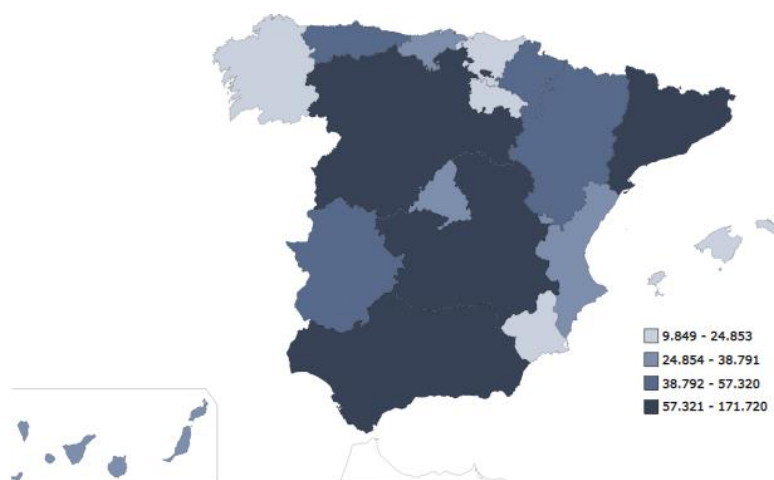
Santander Trade Markets (2020). *España: política y economía*: <https://santandertrade.com/es/portal/analizar-mercados/espana/politica-y-economia>

Statista (2020). *Casas rurales: ocupación media por comunidad España 2019*: <https://es.statista.com/estadisticas/507686/ocupacion-de-plazas-en-alojamientos-de-turismo-rural-en-espana-por-comunidad-autonoma/>

Turismo Matarraña (2020): <http://xn--turismomatarraa-crb.es/>

10. Anexos

Anexo 1. Ocupación en Alojamientos de Turismo Rural por Comunidades Autónomas y en Pernoctaciones (diciembre 2019).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Anexo 2. Casa que comprar (09/09/2020)



31 fotos

Casa o chalet independiente en venta en calle Horno Alto, 34

La Fresneda [Ver mapa](#)

75.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

225 m² | 5 hab.

Fuente: idealista.com

Anexo 3. Seguro Multirriesgo de turismo rural.

Proyecto de Seguro Multirriesgo Turismo Rural



Multirriesgo Turismo Rural
Proyecto de Seguro

Nº Proyecto 214391890 / 0

CENTRO REALE / 6151 /

ZARAGOZA
AVDA. CESAREO ALIERTA, 20
50008 ZARAGOZA
Tlf: 976010700 Fax: 976592750
reale.zaragoza@reale.es

MEDIADOR / 011965 /

B50340124
COMIN CORREDURIA DE SEGUROS GRUPO LCS
SL
CL GERONIMO BLANCAS, 7 PRAL DERECHA., 7
50001 ZARAGOZA
Fax: 976482971
pedro.legua@cominsi.com

TELÉFONOS DE CONTACTO DE REALE

ASISTENCIA

902 365 240

(24 horas al día los 365 días del año)

Asesoramiento jurídico telefónico

902 208 022

Para información y consultas:

902 400 900

e-mail: atencion.cliente@reale.es

Visite nuestra página WEB: www.reale.es

El presente Proyecto Informativo no constituye PROPUESTA DE SEGURO, a efectos del artículo 6, párrafo primero, de la Ley 50/80, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, y tiene una validez de 60 días a contar desde su fecha de emisión: 11 de septiembre de 2020, y será exclusivamente válido para el N.I.F./C.I.F. del Tomador de referencia.

Nº Proyecto 214391890 / 0**ASEGURADOR****REALE SEGUROS GENERALES, S.A.**
CIF: A78520293

PRINCIPE DE VERGARA, 125, 28002 MADRID

TOMADOR

--	--

FECHA DE EFECTO DEL SEGURO Y DURACIÓN

Efecto:	11/09/2020	Duración del Seguro:	ANUAL RENOVABLE
Vencimiento:	11/09/2021	Forma de Pago:	ANUAL

IMPORTE DEL SEGURO

Forma de Pago:	ANUAL
Periodo:	11/09/2020 - 11/09/2021
Prima Total:	464,10 €
Prima Total Anual:	464,10 €

ASEGURADO

--	--

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO ASEGURADO

SITUACIÓN DEL RIESGO: CL HORNO ALTO 34 44596 FRESNEDA, LA (TERUEL) DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD: CÓDIGO: 938005 Casas/Hostales Turismo Rural (sin realización de actividades recreativas y culturales) AMPLIACIÓN ACTIVIDAD:	FECHA ALTA 11/09/20 REVALORIZACIÓN DE LOS CAPITALES Tipo: INDICE PRECIOS INDUSTRIALES Indice a la fecha de emisión: 98,87
--	--